

## ***Trasformazione agevolata in società semplice: profili operativi e implicazioni per la compagine sociale***

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

### **Assegnazione e trasformazione agevolata. Il «nuovo» concordato preventivo biennale**

Scopri di più

Con la **Legge di bilancio 2025** (Legge n. 207/2024), il Legislatore ha riproposto la possibilità per determinate società di procedere, su base volontaria, alla **trasformazione agevolata in società semplice** entro il **prossimo 30 settembre 2025**. Tale misura, già sperimentata in passato, si rivolge alle società il cui **oggetto sociale sia esclusivamente** o prevalentemente **legato alla gestione di beni immobili**. La finalità della norma è incentivare il passaggio di beni immobili dalla **sfera d'impresa a quella personale**, offrendo un quadro fiscale agevolato che può risultare particolarmente vantaggioso per società che **desiderino semplificare la propria struttura e ottimizzare i carichi fiscali** in vista della **fuoriuscita dal regime d'impresa**.

La trasformazione agevolata in società semplice si **distingue dalle tradizionali assegnazioni o cessioni agevolate di beni ai soci** per una duplice ragione:

- **l'assegnazione e la cessione agevolata** tipicamente coinvolgono singoli beni (immobili o beni mobili registrati), mentre la trasformazione determina lo spostamento dell'intero patrimonio della società interessata dalla **sfera d'impresa a quella della società semplice neo-costituita**, che opera fuori dal **regime d'impresa**;
- la tassazione conseguente alla trasformazione è disciplinata da regole specifiche che prevedono l'applicazione di **un'imposta sostitutiva in luogo dell'imposizione ordinaria**, limitatamente ad alcune **tipologie di beni** (immobili diversi da quelli strumentali per destinazione).

Uno degli aspetti cruciali per poter accedere alla trasformazione agevolata riguarda la **composizione della compagine sociale**. La norma prevede, con puntualità, che i soci della **società al momento della trasformazione debbano essere gli stessi presenti alla data del 30 settembre 2024**. Questo vincolo risponde all'esigenza di **evitare che l'agevolazione venga sfruttata da nuovi soggetti subentranti con finalità elusiva**. In concreto, il mancato rispetto di tale requisito – ossia l'ingresso, anche parziale, di nuovi soci successivamente al termine indicato – **comporta la perdita dell'agevolazione non solo per gli "intrusi", ma per l'intera società, compresi i soci "storici" già presenti alla data di riferimento**. Si tratta di una regola

particolarmente stringente, la cui finalità è preservare la **genuinità dell'operazione e contrastare eventuali pianificazioni aggressive**. Al contrario, la variazione della percentuale di partecipazione **tra i soci già presenti al 30 settembre 2024** non è considerata preclusiva ai fini dell'applicazione dell'agevolazione: ciò significa che possono variare i pesi delle rispettive quote, purché i **nominativi dei soci rimangano inalterati**.

Si consideri il seguente caso: al **30 settembre 2024**, Beta S.r.l. è posseduta da **Tizio e Caio al 50% ciascuno**. Prima della trasformazione, Tizio trasferisce una quota del 30% a Caio: la società resta partecipata solo da Tizio e Caio (ora rispettivamente 20% e 80%). In questo scenario, l'operazione conserva il diritto all'agevolazione, poiché la **compagine sociale non si è modificata nei soggetti**, ma soltanto nelle proporzioni delle quote. Diversamente, se prima della trasformazione un terzo soggetto, Sempronio, acquisisce una quota (anche minoritaria), **l'intera compagine perde il diritto alle agevolazioni**, essendo intervenuta una variazione soggettiva successiva alla data di riferimento.

Un altro tema rilevante attiene alle **cosiddette operazioni straordinarie** poste in essere in funzione della **successiva trasformazione agevolata**, con particolare riferimento a scissioni, conferimenti o altre riorganizzazioni societarie finalizzate a "pulire" il **patrimonio sociale dagli asset non agevolabili**. L'Agenzia delle Entrate, nella [risoluzione n. 101/E/2016](#), ha fornito **un importante chiarimento sul punto**. Nel caso preso in esame, una società in accomandita semplice, che nel tempo aveva mutato la propria attività (da allevamento bestiame a gestione immobiliare), deteneva **partecipazioni non agevolabili ai sensi di legge**. I soci decisero, pertanto, di **procedere a una scissione parziale**, destinando gli immobili a una nuova società beneficiaria avente oggetto immobiliare esclusivo. Secondo l'Agenzia, **l'adozione di simili operazioni**, anche se finalizzate unicamente a conseguire l'accesso alle agevolazioni sulle trasformazioni, **non integra una fattispecie abusiva né è da considerarsi elusiva**, laddove risulti "necessaria" per **rispettare i requisiti normativi**.